Düsseldorf – Vennhausen

Großzügige Doppelhaushälfte mit lichtdurchflutetem Wohnbereich und Gartenterrasse

Objektnummer: 26013181



KAUFPREIS: 798.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 144 m² • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 465 m²

Objektnummer: 26013181 - 40627 Düsseldorf – Vennhausen

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26013181 - 40627 Düsseldorf – Vennhausen

Auf einen Blick

Objektnummer	26013181
Wohnfläche	ca. 144 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1.5
Baujahr	1986
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	798.000 EUR
Haustyp	Doppelhaushälfte
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2016
Zustand der Immobilie	modernisiert
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 100 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Einbauküche

Objektnummer: 26013181 - 40627 Düsseldorf – Vennhausen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	100.6 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	14.10.2036	Energie-Effizienzklasse	D
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1985

Objektnummer: 26013181 - 40627 Düsseldorf – Vennhausen

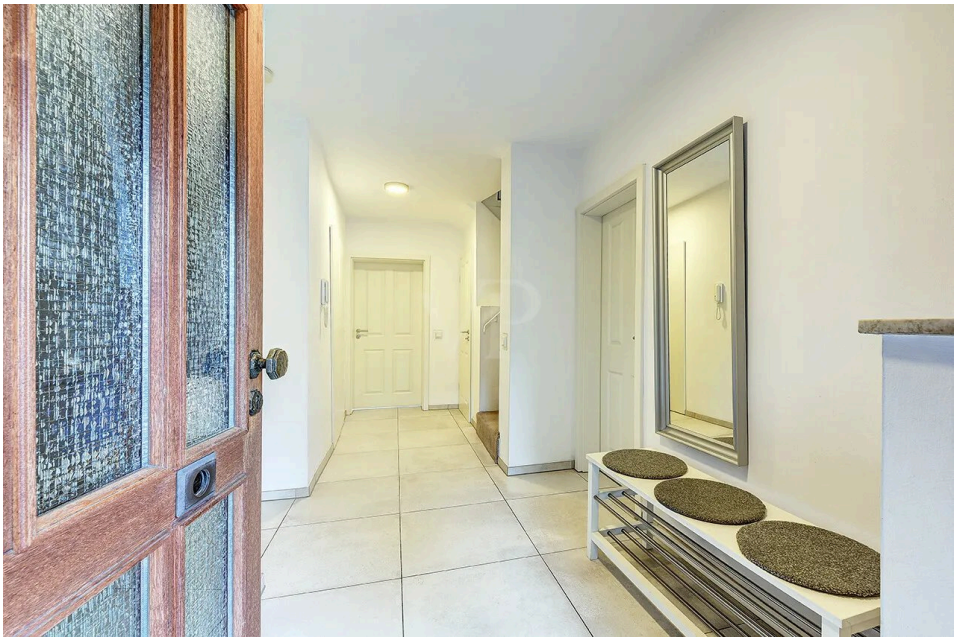
Die Immobilie





Objektnummer: 26013181 - 40627 Düsseldorf – Vennhausen

Die Immobilie





Objektnummer: 26013181 - 40627 Düsseldorf – Vennhausen

Die Immobilie





Objektnummer: 26013181 - 40627 Düsseldorf – Vennhausen

Die Immobilie





Objektnummer: 26013181 - 40627 Düsseldorf – Vennhausen

Die Immobilie





Objektnummer: 26013181 - 40627 Düsseldorf – Vennhausen

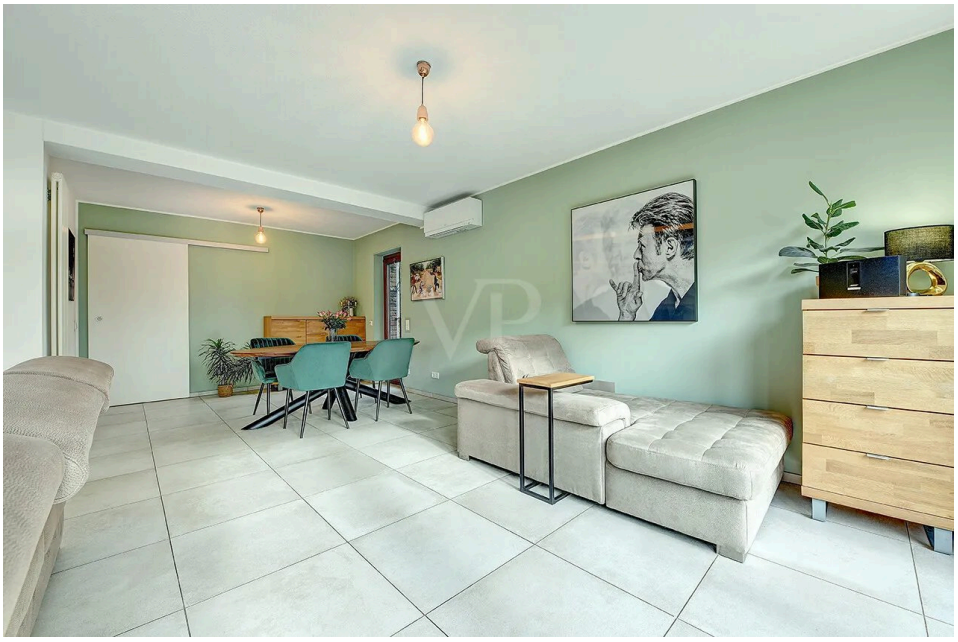
Die Immobilie





Objektnummer: 26013181 - 40627 Düsseldorf – Vennhausen

Die Immobilie





Objektnummer: 26013181 - 40627 Düsseldorf – Vennhausen

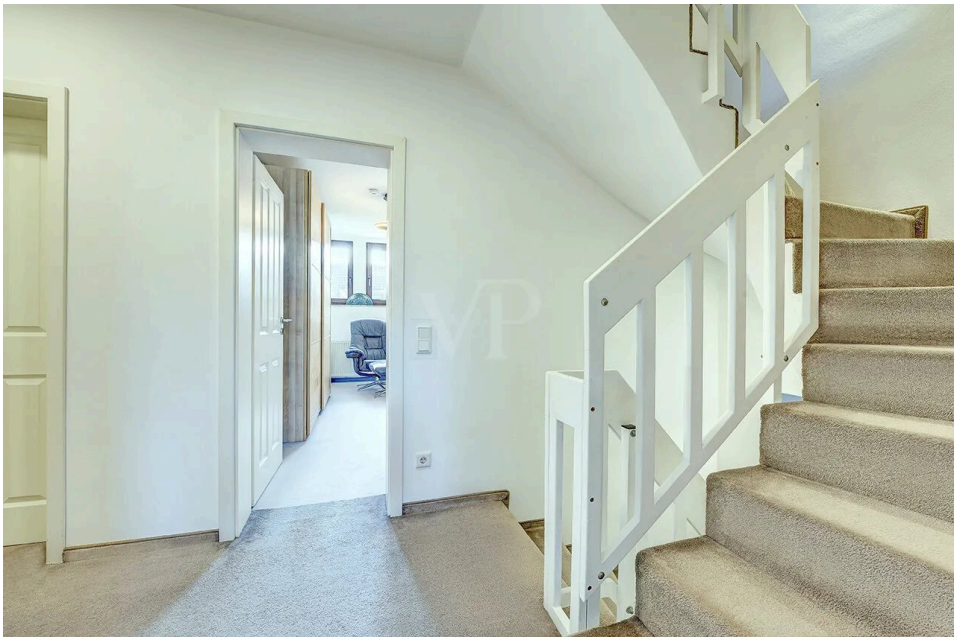
Die Immobilie





Objektnummer: 26013181 - 40627 Düsseldorf – Vennhausen

Die Immobilie





Objektnummer: 26013181 - 40627 Düsseldorf – Vennhausen

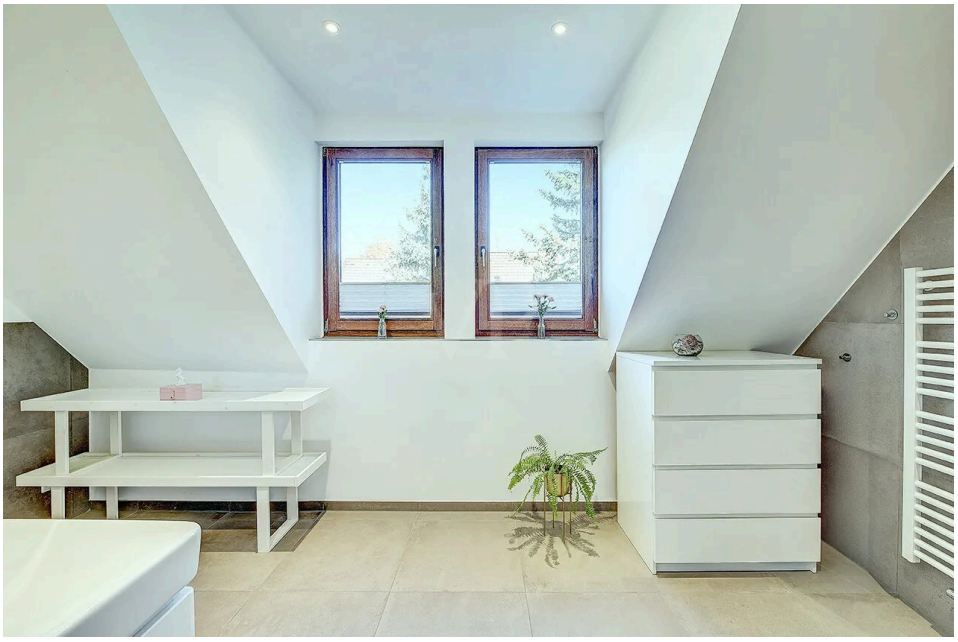
Die Immobilie





Objektnummer: 26013181 - 40627 Düsseldorf – Vennhausen

Die Immobilie

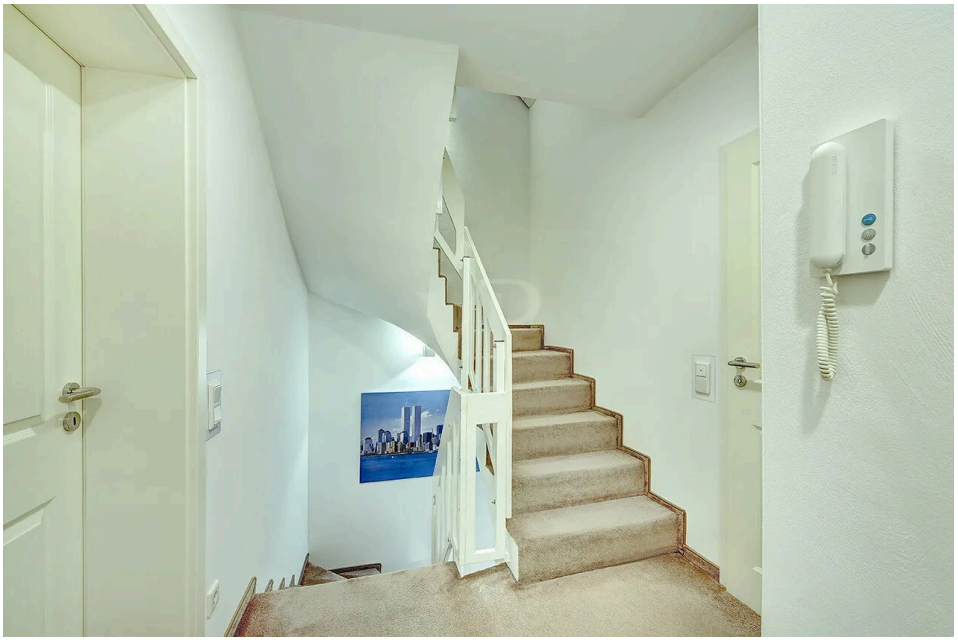




Objektnummer: 26013181 - 40627 Düsseldorf – Vennhausen

Die Immobilie





Objektnummer: 26013181 - 40627 Düsseldorf – Vennhausen

Die Immobilie



Objektnummer: 26013181 - 40627 Düsseldorf – Vennhausen

Ein erster Eindruck

Ein Haus, das auf angenehme Weise Präsenz zeigt: Schon der erste Schritt durch die Tür offenbart eine Atmosphäre von Ruhe und Sorgfalt. Klare Linien, dezentes Licht und großzügige Flächen prägen das Entrée und schaffen einen einladenden Empfang. Helle, moderne Böden und frisch wirkende Wände vermitteln Beständigkeit sowie zeitgemäße Sorgfalt. Ein erster Eindruck, der sich im gesamten Haus fortsetzt.

Im Wohnbereich zieht das Licht mühelos ein, durch große Fenster und bodentiefe Türen zur Terrasse. Diese öffnet sich zu einem gepflegten, umlaufenden Grünbereich, der viel Raum für individuelle Freizeitgestaltung bietet: ob entspannte Stunden im Schatten, gemeinsame Abendessen im Freien, Gartenarbeit oder Rückzugsorte zwischen gewachsenen Büschen und alten Bäumen. Die fließenden Übergänge zwischen Innen und Außen machen die Terrasse schnell zum Lieblingsplatz des Hauses.

Der großzügige Wohnraum wird durch einen gemauerten Kamin gegliedert, der an kühlen Tagen für wohlige Wärme sorgt. Offener Essbereich und Wohnzimmer verbinden sich zu einem Ort für gemeinsames Leben, Kochen und Verweilen. Die modernisierte Küche ist klar strukturiert, mit hochwertigen Geräten ausgestattet und erhält durch zwei Fenster angenehmes Tageslicht sowie den Blick nach draußen.

Drei Schlafzimmer bieten Raum für individuelle Lebensstile und profitieren von der ruhigen Lage sowie dem Blick ins Grüne. Der zusätzlich ausgebaute Spitzboden eröffnet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten, etwa als Arbeitszimmer, Gästebereich, Spielzimmer oder Hobbyraum. Das modernisierte Badezimmer überzeugt mit geschmackvoller Ausstattung und klarer Linie. Zentralheizung und Fußbodenheizung sorgen für ein angenehmes Raumklima, während die moderne Wallbox die Zukunftsfähigkeit des Hauses unterstreicht.

Auch praktisch überzeugt die Immobilie: Die Dachfläche und -ausrichtung eignen sich für eine Photovoltaikanlage, und der Keller ist bequem über eine Außentreppe erreichbar. Dieses Zuhause verbindet das Bewährte mit dem Zeitgemäßen. Räume, die sich öffnen, ohne Geborgenheit zu verlieren, und ein Garten, der in jeder Jahreszeit seinen eigenen Zauber entfaltet.

Objektnummer: 26013181 - 40627 Düsseldorf – Vennhausen

Ausstattung und Details

Großzügige Doppelhaushälfte mit lichtdurchflutetem Wohn- und Essbereich
Drei Schlafzimmer und ausgebauter Spitzboden mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten
Weitläufige Gartenterrasse mit elektischen Markisen und Grillbereich
Gepflegter, eingewachsener Garten mit altem Baumbestand und hoher Privatsphäre
Gemauerter Kamin als stilvoller Mittelpunkt des Wohnbereichs
Modernisierte Küche mit hochwertigen Elektrogeräten und Blick ins Grüne
Modernisiertes Badezimmer mit zeitgemäßer Ausstattung
Zentralheizung und Fußbodenheizung sowie Klimaanlage für angenehmen Wohnkomfort
Große Fensterelemente und bodentiefe Terrassentüren
Elektrische Rollläden sowie Einbruchschutz sämtlicher Türen und Fenster im Erdgeschoss
Wallbox für komfortables Laden eines Elektrofahrzeugs
Reine Grundstücksfläche 449m² zuzüglich Miteigentumsanteil der Auffahrt 16m² = 465m² Gesamtfläche
Praktischer Zusatzplatz: Spitzboden mit ca. 17 m² und Kellerbereich mit ca. 65 m² Nutzfläche

Objektnummer: 26013181 - 40627 Düsseldorf – Vennhausen

Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in einer angenehm ruhigen und gewachsenen Wohnlage im Düsseldorfer Stadtteil Vennhausen. Das Umfeld ist geprägt von gepflegten Wohnhäusern, viel Grün und einer aufgelockerten Bebauung und bietet damit ideale Voraussetzungen für alle, die naturnahes Wohnen mit den Vorzügen der Landeshauptstadt verbinden möchten.

Vennhausen zählt zu den grünen Wohnlagen im Düsseldorfer Osten und überzeugt insbesondere durch seinen hohen Freizeit- und Erholungswert. Spaziergänge, Fahrradtouren und sportliche Aktivitäten lassen sich hervorragend in den Alltag integrieren. Die naturnahe Umgebung schafft dabei einen wohltuenden Kontrast zum urbanen Leben der Düsseldorfer Innenstadt.

Auch für Familien bietet die Lage attraktive Rahmenbedingungen. Kindergärten und Schulen befinden sich im näheren Umfeld, ebenso wie Einkaufsmöglichkeiten und Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Dadurch lassen sich viele alltägliche Wege komfortabel und unkompliziert gestalten.

Gleichzeitig profitiert die Lage von einer guten Anbindung an das Düsseldorfer Stadtgebiet. Die angrenzenden Stadtteile Eller und Gerresheim sind schnell erreichbar und ergänzen das Angebot an Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie und Dienstleistungen. Über die umliegenden Verkehrsachsen bestehen zudem gute Verbindungen in Richtung Innenstadt sowie zu den überregionalen Autobahnanschlüssen.

Besonders reizvoll ist die Kombination aus einem ruhigen, überwiegend wohnwirtschaftlich geprägten Umfeld und der Nähe zu den vielfältigen Angeboten einer Großstadt. Während das direkte Wohnumfeld einen angenehm zurückgezogenen Charakter vermittelt, bleiben die Düsseldorfer Innenstadt und weitere zentrale Ziele gut erreichbar.

Eine Lage, die insbesondere Menschen anspricht, die Wert auf Ruhe, Grün und ein gewachsenes Wohnumfeld legen, ohne auf die Infrastruktur und Urbanität Düsseldorfs verzichten zu wollen.

Objektnummer: 26013181 - 40627 Düsseldorf – Vennhausen

Sonstige Angaben

Auf Wunsch senden wir Ihnen gerne ein ausführliches Exposé mit weiteren Informationen, einem Grundriss und einem Lageplan zu oder beantworten Ihnen erste Fragen telefonisch!
Vielen Dank, wir freuen uns auf Ihre Anfrage oder Ihren Anruf!

Widerrufsrecht: Ihr Widerrufsrecht ist in § 355 des BGB geregelt und schützt Sie als Verbraucher vor vertraglichen Bedingungen. Sie als Verbraucher haben das Recht, sich unter bestimmten Voraussetzungen von einem bereits geschlossenen Vertrag innerhalb gesetzlicher Fristen durch Erklärung des Widerrufs zu lösen. GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § § 1, 2 Abs. 1 Nr. 10, 4 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, vor Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten – beispielsweise mittels einer Kopie. Das Geldwäschegesetz (GwG) sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:
Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 26013181 - 40627 Düsseldorf – Vennhausen

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Claudia Brakonier & Marius Grumbt

Kaiserstraße 50, 40479 Düsseldorf
Tel.: +49 211 - 86 32 38 0
E-Mail: Duesseldorf@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com